

Inspiration til succes

Brancheanalyse af
tømrer- og snedkerbranchen

December 2017



Indhold

Tømrer- og snedkerbranchen	3
Konklusion på nøgletalsanalyse	4
Nøgletalsanalyse	6
Analysebaggrund	9
Implementering af persondataforordningen (GDPR)	
i tømrer- og snedkerbranchen	10
Nyt fra Christiansborg – ”Erhvervspakken” 2017	12
Moms- og afgiftsregler for byggebranchen	14
Afgiftsregler for byggebranchen	17
Områder hvormed PwC kan være behjælpelig	18
Du finder PwC i hele Danmark – kontaktinfo	19

© 2017 PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

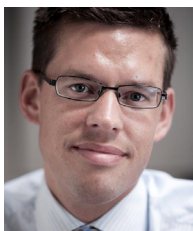
Alle rettigheder forbeholdes. I dette dokument refererer ”PwC” til PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, som er et medlemsfirma af PricewaterhouseCoopers International Limited, hvor hver enkelt virksomhed er en særskilt juridisk enhed.

Tømrer- og snedkerbranchen

PwC har igennem de senere år fokuseret på tømrer- og snedkerbranchen. Det skyldes bl.a., at erhvervet er centralt for beskæftigelsen og for den danske økonomi. Der er på nuværende tidspunkt fortsat et højt aktivitetsniveau rundt om i landet og mange virksomheder søger efter kvalificeret arbejdskraft. Vi følger nøje udviklingen inden for branchen herunder fx lovmæssige ændringer og den påvirkning dette kan have for såvel den mindre virksomhed, som den større virksomhed.

Vi har udarbejdet nærværende brancheanalyse for 2017, som er målrettet tømrer- og snedkerbranchen med udgangspunkt i specifikke forhold og nøgletal gældende for disse virksomheder. Analysen viser, at der fortsat er gang i produktionen med stigende omsætning. Derudover har virksomhederne forbedret indtjeningen og har i større grad konsolideret sig.

Udover selve udviklingen i nøgletallene har vi medtaget følgende relevante forhold, som virksomheden kan få gavn af:



Michael Krath
Markedsleder for bygge- og anlægsbranchen

T: 5575 8756

E: mlk@pwc.dk

- Ny Erhvervspakke på vej – Hvad indebærer det?
- Ny lovgivning – EU-Persondataforordningen – Opfylder din virksomhed de nye regler?
- Aktuelle moms- og afgiftsforhold – får din virksomhed godtgjort det hele?

Ovenstående områder kan være med til at forbedre din virksomhed og give dig seneste nyt på aktuelle områder. Vi gør opmærksom på, at der ikke nødvendigvis er en fyldestgørende beskrivelse af alle forhold eller en fuld beskrivelse af alle relevante forhold, som kan iagttages. Her er det nødvendigt at drøfte de aktuelle udfordringer med relevante rådgivere.

Vi besvarer gerne spørgsmål til eller uddyber analysen, og du er velkommen til at kontakte os med henblik på et uforpligtende møde.

God fornøjelse.

Konklusion på nøgletalsanalyse

Analysen viser et fortsat højt aktivitetsniveau i branchen og en samlet stigning i omsætningen de seneste 2 år for de involverede virksomheder. Generelt har virksomhederne formået at forbedre deres indtjening på sagerne samt forbedret bundlinjen i mindre grad. Årsagen hertil skyldes, at virksomhederne er blevet mere effektive, hvilket kan ses i stigningen i omsætning pr. medarbejder. Forklaringen skal formentlig også ses i sammenhæng med den digitale udvikling, hvor virksomhederne anvender flere digitale værktøjer, som er med til at effektivisere den daglige planlægning af arbejdsopgaver og forbedre virksomhedens forretningsgange med hensyn til tidsregistrering, materialeindkøb, fakturering, kvalitetssikring mv.

I takt med den øgede indtjening konsoliderer virksomhederne sig i større grad og styrker kapitalgrundlaget, dvs. en del af indtjeningen forbliver i virksomheden og udloddes ikke til et eventuelt holdingselskab. Herved forbedres virksomhedens nøgletal, som bruges i de fleste udbudsmaterialer samtidig med, at virksomheden står stærkere over for banken.

Forventningerne til de kommende år er en fortsat stigning i aktivitetsniveauet samt fastholdelse af indtjeningsniveauet. Der forventes et endnu større udbud af opgaver fra almene bygherrer end i 2017, hvilket understøtter et højere aktivitetsniveau. Udfordringen for flere virksomheder er, at når virksomhederne vinder flere opgaver end de kan håndtere, så falder overblikket og fokus på den enkelte byggesag, hvilket kan føre til et fald i indtjening og dermed have direkte indvirkning på bundlinjen.

Herudover bliver en af de største udfordringer i den kommende periode at tiltrække tilstrækkelig kvalificeret arbejdskraft til at løse virksomhedernes opgaver. Der er flere virksomheder i dag, som siger nej til arbejdsopgaver end tidligere på grund af risikoen for ikke at kunne aflevere opgaven inden for den aftalte tid. Selvom manglende arbejdskraft er en udfordring for branchen, er det stadig en positiv udfordring, og det er godt at se, at branchen er inde i en god og på nuværende tidspunkt stabil udvikling.





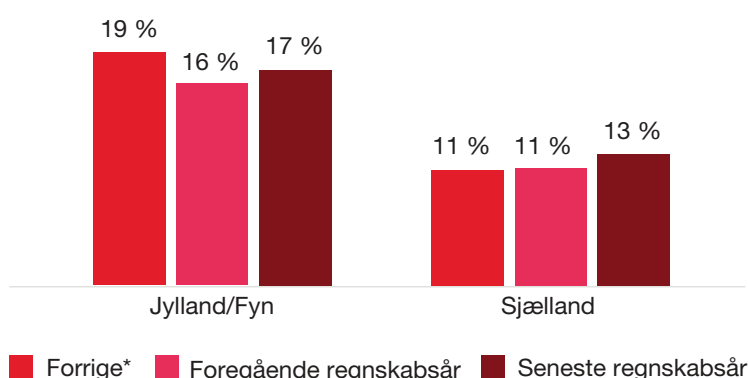
Nøgletalsanalyse

Udvikling i dækningsgrad

Dækningsgraden udtrykker en virksomheds eller en branches indtjening på udførte arbejdsopgaver. Dækningsgraden kan tilmed give en indikation af den aktuelle konkurrencemæssige situation i en given branche eller lignende – såfremt dækningsgraden er høj, så må konkurrencen formodes at være lav og omvendt.

Over de seneste 2 regnskabsår har virksomhederne i begge landsdele formået at hæve niveauet af dækningsgraden – *Jylland/Fyn* med 1 %-point og *Sjælland* med 2 %-point, fra 11 % til 13%. Til trods for at virksomhederne i segmentet *Sjælland* går mere frem sammenlignet med segmentet *Jylland/Fyn*, så ligger niveauet på *Sjælland* dog stadig efter *Jylland/Fyn*. Årsagen hertil kan være forskelle i den konkurrencemæssige situation, som ofte kan have karakter af at være mere lokal i *Jylland/Fyn*, men tendensen er mere tværgående og intens i hovedstadsområdet.

En anden årsag, som kan være med til at forklare niveauforskellen mellem de 2 segmenter, kan være, at segmentet *Jylland/Fyn* har flere mindre virksomheder sammenlignet med segmentet *Sjælland*, hvilket gør, at når der ses på tværs af populationen, så formår mindre virksomheder i højere grad at have en højere dækningsgrad.



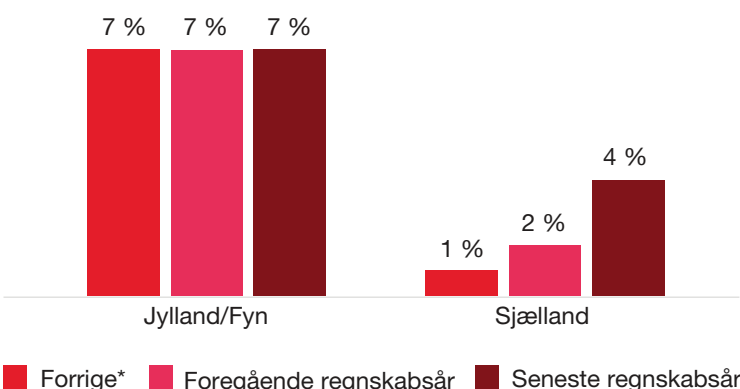
*Forrige Regnskabsår/Forudgående regnskabsår/Regnskabsåret forinden

Udvikling i overskudsgrad

Overskudsgraden kan som nøgletal anskueliggøre, i hvilket omfang en virksomhed eller en branche formår at generere et reelt overskud. Udviklingen i overskudsgraden giver dermed også en indikation af, hvorvidt niveauet for indtjening løftes fra år til år, hvilket bl.a. kan gøres ved en optimering af driften og de anvendte ressourcer.

Det ses af figuren, at niveauet for overskudsgraden i tømrer- og snedkerbranchen for *Jylland/Fyn* er uændret (7 %) set mellem de seneste regnskabsperioder. Modsat har virksomheder i segmentet *Sjælland* formået at fordoble deres overskudsgrad, fra 2 % til 4 %. At segmentet *Sjælland* hæver niveauet for overskudsgraden, mens segmentet *Jylland/Fyn* fastholder niveauet, kan som ved forskellen i dækningsgrad skyldes forskelle i den konkurrencemæssige situation, men i dette tilfælde grundet de mere aktuelle forhold. På *Sjælland* og i særdeleshed i hovedstadsregionen opleves i disse år en efterspørgsel, som knapt kan imødekommes. Virksomhederne står således fordelagtigt i forhandlingerne med bygherren og kan dermed kræve en højere pris, hvilket kan afspejle sig på overskudsgraden.

Som ved dækningsgraden kan forskelle i virksomhedernes størrelse ligeledes være en forklarende omstændighed i forhold til niveauforskellen mellem segmentet *Jylland/Fyn* og segmentet *Sjælland*.



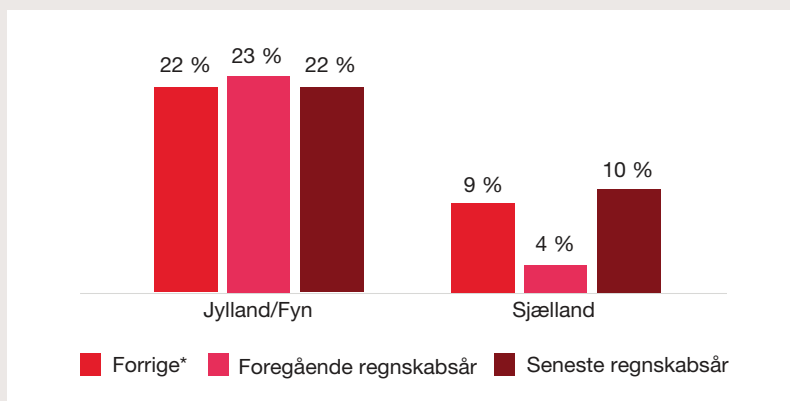
*Forrige Regnskabsår/Forudgående regnskabsår/Regnskabsåret forinden

Udvikling i afkastningsgrad

Afkastningsgraden udtrykker omfanget af en virksomheds eller en branches evne til at forrente investeret kapital. Herved giver afkastningsgraden således en indikation af, hvorvidt den investerede kapital forrentes på et fornuftigt niveau eller om den med fordel kunne investere andre steder, mens udviklingen i selvsamme viser, om man formår at løfte dette niveau fra år til år.

Fra forrige til seneste regnskabsår har udviklingen i afkastningsgraden på tværs af landet været positiv – her mere end fordobler virksomhederne i segmentet *Sjælland* deres niveau fra 4 % til 10 %, mens virksomhederne i segmentet *Jylland/Fyn* går 1 %-point tilbage, fra 23 % til 22 %.

Niveauet for segmentet *Jylland/Fyn* er dog til stadighed væsentlig højere. Årsagen til denne forskel segmenterne imellem kan også her skyldes størrelsen af virksomhederne i de enkelte segmenter.



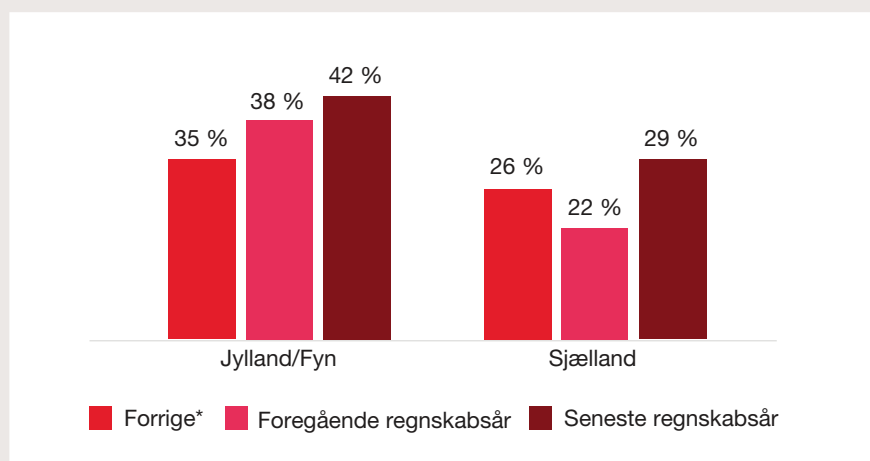
*Forrige Regnskabsår/Forudgående regnskabsår/Regnskabsåret forinden

Udvikling i soliditetsgrad

Soliditetsgraden udtrykker, hvor stor egenkapitalen udgør af aktivmassen. Soliditetsgraden giver således en indikation af, hvor velkonsolideret en virksomhed eller en branche er, og dermed hvor påvirkelig den vil være over for konjunkturudsving mv.

Soliditetsgraden er steget med henholdsvis 4 %-point, fra 38 % til 42 % for segmentet *Jylland/Fyn* og 7 %-point, fra 22 % til 29 % for segmentet *Sjælland* set mellem de seneste 2 regnskabsperioder. At begge segmenter løftet soliditetsgraden kan være et udtryk for, at virksomheder – overordnet set – har haft en positiv indtjening, og at det fulde overskud ikke er udloddet, hvilket har resulteret i en større egenkapital.

Bankerne har stor fokus på soliditetsgraden og anvender denne, som et af de grundlæggende nøgletal i deres rating, kreditgivning, rentefastsættelse mv. Ifølge bankerne er en soliditetsgrad på 30 % et fornuftigt niveau.

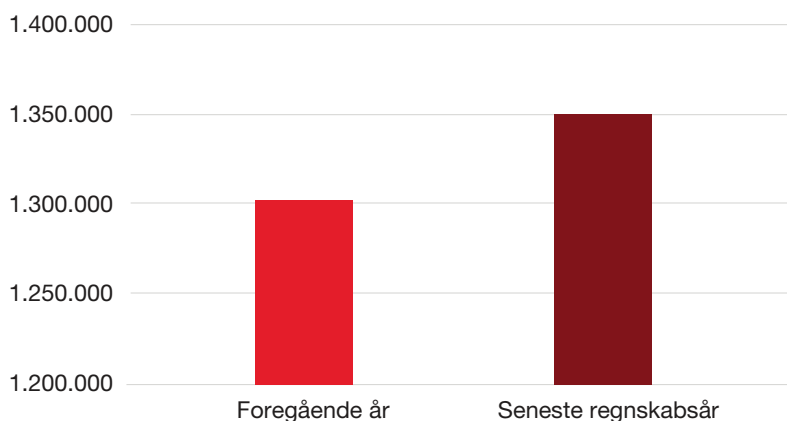


*Forrige Regnskabsår/Forudgående regnskabsår/Regnskabsåret forinden

Udvikling i omsætning pr. ansat

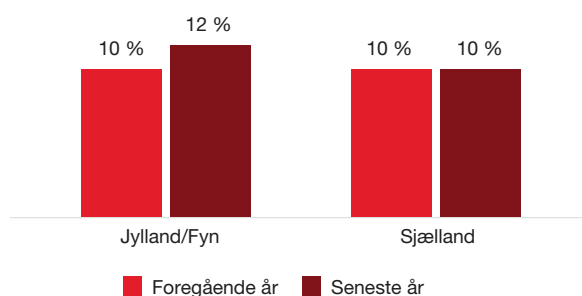
Omsætning pr. ansat viser den gennemsnitlige omsætning pr. ansat. Udvikling af denne over tid kan indikere, hvorvidt en virksomheds eller branches produktivitet er stigende eller faldende. Ved brug af omsætning pr. ansat som nøgletal, bør der tages forbehold for anvendelse af underleverandører, sæsonarbejdere etc. som påvirker nøgletallet.

Omsætningen pr. ansat er på tværs af de 2 segmenter steget med 4 % fra TDKK 1.301 i foregående regnskabsår til TDKK 1.350 i det seneste. Den positive udvikling kunne indikere, at virksomhederne og dermed branchen som helhed er blevet mere produktive samt i højere grad formår at styre arbejdsopgaverne på fordelagtig vis i forhold til ressourceplanlægning og effektivisering af arbejdsprocesser relateret til registrering af tid, indkøb etc. samt ved brug af diverse it-værktøjer.



Udvikling i kapacitetsomkostninger

Udvikling i kapacitetsomkostninger er et udtryk for, hvor store "andre eksterne omkostninger" (faste omkostninger) er i virksomhederne i forhold til netto-omsætningen. Niveauet er stabilt, hvad angår *Jylland/Fyn* og *Sjælland* og ligger mellem 10-12 %. Udviklingen i regnskabsårene er ligeledes uændret. Ud fra niveauet kan det aflæses, at virksomhederne bruger 10-12 % i faste omkostninger i forhold til omsætningen.



Analysebaggrund

Analysen er udarbejdet på baggrund af de seneste tilgængelige årsrapporter for PwC's kunder inden for den pågældende branche – virksomheder med branchekode 433200.

For at sikre, at oplysninger fra de enkelte virksomheder ikke kan identificeres, så udarbejdes der ikke analyser på populationer på under 25 virksomheder.

Virksomheder som qua sin størrelse eller som markant afviger fra populationsgennemsnittet, og dermed vil kunne påvirke analysen uforholdsmæssigt meget, er frasorteret i analysen.

Nøgletalsdefinitioner

Nettoomsætning

Omsætning eksklusive moms og punktafgifter.

Dækningsgrad 2

*(Bruttoavance/Omsætning)*100*

Udtrykker hvor meget bruttoavancen udgør af omsætningen. Bruttoavancen er opgjort med nettoomsætning fratrukket vareforbrug, underleverandører og personaleomkostninger.

Soliditetsgrad

*(Egenkapital/Samlet balance ekskl. likvider og værdipapirer)*100*

Udtrykker hvor stor en del af den samlede kapital, der er fremkommet ved egenfinansiering.

Omsætning pr. ansatte

(Omsætning/Antal ansatte)

Udtrykker hvor meget de ansatte i gennemsnit har bidraget med til omsætningen.

Overskudsgrad

(Overskud før renter og skatter/Omsætning)

Udtrykker hvor stort overskuddet er i forhold til omsætningen.

Afkastningsgrad

*(Primært resultat/Samlet balance)*100*

Udtrykker hvor stor den samlede kapitals afkast er gennem den primære aktivitet.

Kapacitetsomkostninger i procent

*(Andre eksterne omkostninger/nettoomsætning*100)*

Udtrykker hvor mange procent kapacitetsomkostningerne (faste omkostninger) udgør af nettoomsætningen.

Implementering af persondataforordningen (GDPR) i tømrer- og snedkerbranchen

Persondataforordningen træder i kraft den 25. maj 2018, og stiller skærpede krav til, hvordan vi behandler personoplysninger. Hovedformålet med forordningen er at styrke beskyttelsen af personoplysninger, for derigennem at skabe større tillid til den digitale verden, som vi lever og driver forretning i i dag. Alle virksomheder, der behandler personoplysninger, skal således iagttage reglerne i persondataforordningen, eksempelvis i forbindelse med behandling af personoplysninger i HR-øjemed, kundedatabaser og behandling af personoplysninger på leverandører og samarbejdspartnere.

Det er dermed ikke kun en juridisk vurderingsopgave, men nærmere et projekt, der kan påvirke hele forretningen, og det er derfor en god ide at sætte fokus på, hvordan reglerne bliver implementeret i virksomheden, således at alle kravene hertil opfyldes.

Hvad er næste skridt?

PwC har udvalgt nogle aktiviteter, som I med fordel kan påbegynde med det samme.

Først og fremmest er det vigtigt, at I udvælger en person/gruppe, som skal drive projektet.

I bør danne jer et fuldstændigt overblik over, hvordan I behandler personoplysninger – en såkaldt kortlægning. Hvordan behandler I eksempelvis oplysninger i forbindelse med HR-processer, herunder modtagelse af ansøgninger, ansættelser, under ansættelsesforholdet, i forbindelse med opsigelser/afskedigelser og efter ansættelsesforholdets afslutning. Hvis I har kundedatabaser skal disse også kortlægges, og hvis behandlingen kræver samtykke, skal det sikres, at dette er indhentet hos den registrerede person.

Ud fra kortlægningen skal der udarbejdes en fortegnelse over aktiviteter, som kan udleveres til Datatilsynet på dennes anmodning.

Når I anvender eksterne samarbejdsparter, leverandører,

herunder cloud-løsninger mv., er det vigtigt, at ansvarsfordelingen er fastlagt, således at de korrekte aftaler indgås – hvem er henholdsvis dataansvarlig og data-behandler. Alle kontrakter bør derfor gennemgås med henblik på genforhandling/indgåelse af data-behandleraftaler mv.

Det er et krav i persondataforordningen, at it-infrastruktur kan håndtere de registrerede personers rettigheder – eksempelvis skal it-systemer mv. være i stand til at slette oplysninger, som ikke længere er relevante og nødvendige at gemme. I bør derfor gennemføre en analyse af behov for ny teknologi.

Implementeringen af persondataforordningen er et projekt, og der er dermed også tale om et forandringsprojekt. Af den årsag er det vigtigt at få medarbejderne involveret, således projektet forankres i organisationen. Forandringer er ikke kun et spørgsmål om kompetencer, men også adfærd og kultur. Derfor bør der udarbejdes en plan for kompetenceudvikling, adfærdsbearbejdning og kulturpåvirkning. Det kan fx oplyses på et personale-møde eller lignende.

Persondataforordningen stiller skærpede krav til virksomhederne om at udarbejde politikker og retningslinjer vedrørende behandling af persondata.

Det vil være relevant for de fleste virksomheder bl.a. at indføre en persondatapolitik. Persondatapolitikken skal indeholde gennemsigtige og lettilgængelige regler for behandlingen af personoplysninger hos jer.

Endvidere bør der indføres interne regler for, hvilke tekniske og organisatoriske foranstaltninger, der kan indføres for at sikre behandlingen af personoplysninger. Disse foranstaltninger kan fx omfatte opfyldelse af særlige dokumentationskrav, gennemførelse af datasikkerhedskrav mv. Endelig skal der fastsættes en fast procedure for, at Datatilsynet underrettes i tilfælde af brud på datasikkerheden.

PwC anbefaler ...

Kort sagt anbefales det, at I:

- Udarbejder fortegnelse og kortlægger aktiviteterne; hvilke har I og hvad er hjemmelsgrundlaget for behandlingen, og hvor opbevares personoplysningerne.
- Gennemgår jeres kontrakter med leverandører, samarbejdspartnere mv., med henblik på klarlægning af databehandler/dataansvarlig-rolle samt indgåelse af databehandlaftaler.
- Gennemgår behandlingsgrundlaget, eksempelvis samtykker, og sikrer jer, at disse er indhentet.
- Danner jer et overblik over jeres it-infrastrukturs modenhed, og implementerer passende ændringer/foranstaltninger, således I kan håndtere de registreredes rettigheder.
- Involverer, uddanner og adfærdspåvirker jeres medarbejdere, således persondataforordningsprojektet forankres i hele organisationen.
- Opdaterer/udarbejder relevante politikker og retningslinjer.



Nyt fra Christiansborg – ”Erhvervspakken” 2017

I november 2017 indgik regeringen sammen med Dansk Folkeparti og Radikale Venstre en politisk aftale om en erhvervs- og iværksætterpakke (endnu ikke vedtaget). Hvordan de enkelte initiativer helt konkret udformes, ved vi først, når lovforslagene sendes i høring. Baggrunden for ”Erhvervspakken” er regerin-

gens ønske om at styrke grundlaget for den fremtidige vækst samt sikre, at den private sektor er fundamentet for det danske velfærdsamfund. Nedenfor er oplyst de initiativer, som vedrører skatteområdet.

Aktiesparekonto

Formål:

- At gøre det mere attraktivt for danskerne at placere en del af deres opsparing i aktier.

Indhold:

- 17 % i skat af afkastet efter et lagerprincip
- Værdiforøgelse beskattes og værditab kan fremføres og modregnes i fremtidigt afkast
- Ordningen indføres gradvist, og der kan indsættes penge på kontoen, så længe saldoen er under ”Loftet”.¹

1) Gradvis indfasning

År	2019	2020	2021	2022
Loft	50.000	100.000	150.000	200.000

Investorfradrag

Formål:

- Små og mellemstore virksomheder skal have lettere adgang til risikovillig kapital, og samtidig skal iværksætterkulturen styrkes.

Indhold:

- Fradrag for indskud i små og mellemstore virksomheder
- Mulighed for fradrag for op til halvdelen af det investerede beløb²
- Tilskynder investering i små og mellemstore unoterede virksomheder
- Ved en direkte investering påtænkes fradraget at udformes, så det har en reel skattemæssig værdi på 30 %
- Ordningen skønnes at træde i kraft den 1. januar 2019.

2) Direkte investering

2023 -

50% fradrag af
maks. TDKK 800

2019 - 2022

50 % fradrag af
maks. TDKK 400



Medarbejderaktier

Formål:

- Forbedring af virksomhedernes mulighed for at aflønne medarbejdere med aktier.

Indhold:

Ordningen gennemføres via 2 initiativer

1) Forhøjet grænse for alle virksomheder fra den 1. januar 2018

- Forhøjelse af grænsen fra 10 % til 20 % for hvor stor en andel af medarbejderens løn, der kan udbetales som medarbejderaktier (ligningslovens § 7 P)
- Det er en forudsætning, at 80 % af virksomhedens ansatte tilbydes aktieløn under ordningen
- Fortsat mulighed for at tildele udvalgte ansatte op til 10 % af lønnen i form af medarbejderaktier

2) Særlig ordning for mindre nye virksomheder fra den 1. januar 2019

- Mulighed for at tilbyde medarbejdere 50 % af lønnen som medarbejderaktier til aktieindkomstbeskatning (dvs. på samme vilkår som ligningslovens § 7 P)
- Ingen betingelse at 80 % af virksomhedens ansatte skal tilbydes aktieløn.

Moms- og afgiftsregler for byggebranchen

Byggebranchen er underlagt komplekse regler, hvilket betyder, at mange virksomheder ikke behandler moms og afgifter hverken korrekt eller optimalt. Hertil kommer, at der pr. 1. januar 2011 blev indført nye regler

vedrørende moms i forbindelse med fast ejendom. De nye regler medførte en gennemgribende ændring af momsforholdene i branchen, hvilket indirekte har påvirket en lang række forretningsmæssige dispositioner.

Moms

1. Bygges der for egen eller fremmed regning?

Virksomheder, der beskæftiger sig med opførelse (herunder til- og ombygning) af fast ejendom, skal først og fremmest gøre sig klart, om byggeriet sker for fremmed regning eller for egen regning.

Salg af en helt almindelig entreprisydelse er byggeri for fremmed regning. Herudover er der tale om byggeri for fremmed regning, hvis den bindende aftale med køber indgås før påbegyndelsen af støbning af fundament (ved nybyggeri) eller før påbegyndelsen af det egentlige ombygningsarbejde.

1.1. Byggeri for fremmed regning

Byggeri for fremmed regning er det almindelige udgangspunkt, og som nævnt ovenfor håndteres det momsmæssigt som en entreprisydelse. Entrepriseydelser er generelt momspligtige, og det indebærer, at den aftalte entreprisum skal tillægges moms.

1.2. Egen regning

Hvis der bygges for egen regning, finder de særlige regler om pålægsmoms (eller byggemoms) anvendelse. Pålægsmomsen er alene relevant for det arbejde, der udføres af virksomhedens egne ansatte i forbindelse med byggeriet (herunder også projekteringen såsom arkitekt og ingeniør). Arbejde udført af tredjemand skal således ikke medregnes ved opgørelsen af pålægsmomsen.

Pålægsmomsen er indført for at udligne den momsmæssige konkurrencefordel, som man ellers ville få, hvis man ansatte medarbejdere til at udføre ydelsen frem for at købe ydelsen hos underleverandører.

1.2.1. Pålægsmoms

Pålægsmomsen er en moms på værdien af (1) eget arbejde og (2) egne materialer.

Ved byggeri for egen regning er momsgrundlaget virksomhedens almindelige salgspris for en tilsvarende

leverance til tredjemand eller en kalkuleret salgspris (inkl. avance), hvis der ikke findes en almindelig salgspris.

Pålægsmomsen er således en teknisk salgsmoms, som virksomheden selv skal angive. Hvis pålægsmomsen opgøres i forbindelse med momspligtige leverancer, har virksomheden fradragsret for pålægsmomsen.

2. Kort om moms ved salg af fast ejendom

Den "nye" moms på fast ejendom rammer følgende situationer:

- Salg af byggegrunde (herunder særskilt salg af en bebygget grund)
- Salg af nye bygninger, herunder tilbygninger
- Salg af væsentligt ombyggede ejendomme

Selvom reglerne har været gældende i 6 år, er der stadig en lang række vanskelige områder, som virksomhederne skal være opmærksomme på.

2.1. Hvad er en byggegrund?

Der var oprindeligt lagt op til, at afgrænsningen af begrebet "byggegrund" skulle ske med udgangspunkt i planlovgivningen. Som praksis har udviklet sig, er der i dag et selvstændigt momsretligt byggegrundsbegreb, der rammer meget bredere end planlovgivningens bestemmelser.

Det er således i dag fx underordnet, om et areal er lokalplanlagt eller ej. Hvis det blot principielt er egnet til bebyggelse, så er der risiko for, at der skal pålægges moms ved salg.

2.2. Salg af "gamle" bygninger med henblik på udvikling

Salg af "gamle" bygninger (dvs. bygninger opført før 1. januar 2011) er fritaget for moms ved salg. Det gælder dog ifølge SKAT ikke, hvis den gamle bygning sælges med nedrivning for øje.

SKAT's praksis på dette område er blevet væsentligt skærpet gennem de seneste 18 måneder. Hvis køber således ikke køber ejendommen for bygningens skyld, men derimod med henblik på at udvikle ejendommen, vil SKAT med stor sandsynlighed omkvalificere salget til et momspligtigt salg af en byggegrund.

Dette kan også gælde, selvom det ikke er hele bygningen, der nedrives.

2.3. Hvornår er en bygning "ny"?

En bygning er "ny" (dvs. momspligtig ved salg), hvis (1) salget sker inden første indflytning, eller (2) førstegangssalget sker inden 5 år fra bygningens færdiggørelse. Herudover gælder der særlige forhold, hvis der sker salg mellem interesseforbundne parter.

Hvis bygningen er ældre end 5 år, skal der ikke pålægges moms ved salget.

2.4. Væsentligt ombyggede ejendomme

Hvis en ejendom væsentligt ombygges (fx i forbindelse med en konvertering fra erhverv til bolig), skal der pålægges moms ved salget.

En ombygning anses for væsentlig, hvis værdien af ombygningen (ekskl. moms) overstiger 25 % af (1) den offentliggjorte ejendomsvurdering med tillæg af ombygningsværdien eller (2) salgsprisen. Hvis det alene er bygningen, der sælges, er procentsatsen 50.

Vi ser en lang række projekter, hvor der ikke er tilstrækkeligt fokus på de mange problemstillinger, der ligger i ombygningsprojekter.

Det er i den forbindelse særligt vigtigt at være opmærksom på, at ombygningsværdien skal vurderes på den enkelte ejerlejlighed og sættes i forhold til salgsprisen for den enkelte ejerlejlighed. Det indebærer, at der meget ofte i disse projekter er såvel momsfritage lejligheder som momspligtige lejligheder.

Der bør reelt ikke træffes beslutning om et ombygningsprojekt, før følgende er analyseret i bund:

- Anskaffelsessum
- Ombygningsværdi og fordeling på de enkelte lejligheder
- Salgspriser for hver enkelt lejlighed (det er ikke nok med en gennemsnitlig salgspris)
- Forventninger til prisudvikling
- Uforudsete udgifter
- Lejeniveauer.

2.5. Momsfritaget anvendelse

Hvis der opføres fast ejendom med henblik på momsfritaget anvendelse (fx udlejning til boligformål), og ejendommen efterfølgende sælges, kan dette salg

efter omstændighederne være fritaget for moms.

Det forudsætter dog, at opførelsen af ejendommen udelukkende er sket med henblik på udlejning, og at der ikke er taget fradrag i forbindelse med projektet.

SKAT har en restriktiv tilgang, og vi anbefaler generelt, at der søges råd herom.

3. Fradragsret

En virksomhed har fradragsret for moms i det omfang, at momsen kan allokere til momspligtige aktiviteter. Dette gælder selvfølgelig ved den almindelige entreprisedydelse (byggeri for fremmed regning), men nu gælder det også i de tilfælde, hvor salget af fast ejendom er momspligtig, jf. de "nye" regler.

Hvis salget er momspligtigt efter de "nye" regler, har virksomheden fuldt momsfradrag – herunder også for den teknisk beregnede pålægsmoms.

3.1 Særligt om reguleringsforpligtelser

Hvis virksomheden indledningsvist har vurderet, at der er fuldt momsfradrag for en udgift, men det efterfølgende viser sig ikke at være tilfældet, træder de særlige reguleringsregler i kraft.

Disse regler skal sikre, at en virksomhed ikke uberettiget opnår en momsfordel i en situation, hvor det efterfølgende viser sig, at der ikke er ret til fuldt momsfradrag.

Reguleringsreglerne gælder i ti år ved nyopførelse samt til-/ ombygning af fast ejendom og 5 år ved reparation/ vedligeholdelse af fast ejendom (>100.000 kr.).

4. Byggearbejde i Tyskland

Hvis man som virksomhed udfører byggearbejde i Tyskland, skal man være særlig opmærksom på, at man kan blive omfattet af en særlig tysk "withholdingtax", som gælder på visse byggearbejder. Er de ydelser der leveres omfattet af reglerne, betyder det, at køber skal tilbageholde en del af betalingen og indbetale den til de tyske skattemyndigheder, som en sikkerhed for, at den udenlandske virksomhed får betalt den rigtige skat i Tyskland. Denne tilbageholdelsespligt gælder med mindre man som udførende virksomhed har en fritagelses-attest, som der kan ansøges om hos de danske skattemyndigheder.

5. Opsummering

Det er vigtigt, at virksomhederne er opmærksomme på de særlige momsregler, der gælder inden for byggeri og salg af fast ejendom.

De nye regler er stadig underlagt betydelige usikkerheder. Virksomheder med sager, for hvilke disse er relevante, bør derfor søge den nødvendige rådgivning.



Afgiftsregler for byggebranchen

Et solidt fundament til at beregne godtgørelsen af dine energiafgifter

Inden for byggebranchen er der mange muligheder for at få godtgjort afgifter.

Elektricitet

Virksomheder, der driver erhverv inden for byggebranchen såsom tømrer, snedker, murer mv., har mulighed for at få godtgjort en andel af elafgiften på elektricitet. Hvor stor en andel afhænger af, hvad virksomheden forbruger elektriciteten til.

Elafgiften af elektricitet forbrugt til andet end rumvarme, opvarmning af vand og aircondition kan i 2017 godtgøres med 0,906 kr. pr. kWh. Dette er fx tilfældet, hvis elektriciteten anvendes til belysning på byggepladsen, edb, drift af maskiner mv.

Rumvarme, opvarmning af vand og aircondition

Anvendes elektriciteten derimod netop til rumvarme, opvarmning af vand og aircondition, kan elafgiften kun godtgøres med 0,505 kr. pr. kWh i 2017. Hermed kan cirka halvdelen af elafgiften på elektricitet, der forbruges til eksempelvis opvarmning eller nedkøling af en skurvogn på byggepladsen, godtgøres.

Udgangspunktet er, at elforbruget til rumvarme, opvarmning af vand og aircondition skal opgøres ved måling. Såfremt forbruget af elektricitet til rumvarme, opvarmning af vand eller aircondition ikke måles, kan en af de lovbestemte standardmetoder i stedet anvendes til at opgøre den del af elafgiften, som virksomheden ikke kan få godtgjort. Metoderne er fx baseret på kvm eller effekt af anlægget.

Det er PwC's erfaring, at det ofte er væsentlig dyrere at anvende disse metoder i forhold til, hvis virksomhederne vælger at måle forbruget af elektricitet til rumvarme, opvarmning af vand eller aircondition. Anvendelse af standardmetoderne giver således ikke en optimal godtgørelse af elafgift, hvorfor vi generelt anbefaler, at standardmetoderne kun benyttes, hvis etablering af målere er dyr eller teknisk vanskelig.

Egenproduktion af elektricitet

Anvender virksomheden en generator på byggepladserne, er der mulighed for at få godtgjort en andel af energiafgiften på den dieselolie eller gas, som anvendes

til produktion af elektriciteten, mod i stedet at beregne elafgift. Dette kræver en registrering for afgift af elektricitet. Virksomhederne kan på samme måde, som beskrevet ovenfor, få godtgjort afgift af elektriciteten.

Registreringen for afgift af elektricitet forudsætter, at generatoren enten:

1. har en kapacitet på mellem 50 – 150 kW og en årlig produktion på mere end 50.000 kWh, eller
2. er stationær med en kontinuerlig fremstilling af elektricitet.

Brændstof

Energiafgifter på brændstof kan som udgangspunkt ikke godtgøres. En undtagelse hertil er fx landbrugsaktiviteter o.l.

Vand

Virksomhederne kan få godtgjort hele vandafgiften og drikkevandsbeskyttelsesbidraget. Det er underordnet for godtgørelsen, hvad virksomhederne bruger vandet til.

Byggevarme

Virksomhederne har i forbindelse med nybyggeri og byggerenovering mulighed for at få godtgjort en andel af afgiften på energi anvendt til varmekanoner og radiatorer, hvis opvarmningen har til formål at udtørre byggematerialer eller opretholde en for byggeriet nødvendig temperatur.

Hvem kan opnå godtgørelsen?

Byggeentreprenører har mulighed for at få godtgjort energiafgiften på energi, der forbruges i forbindelse med byggeri. Det kan også være bygherren eller de enkelte underentreprenører, der kan opnå godtgørelsen. Muligheden er afhængig af, hvad der er aftalt i byggekontrakten vedrørende omkostninger til energi. Det kan derfor i flere tilfælde være en fordel at vurdere dette nærmere inden underskrivelse af kontakten, eftersom ikke alle typer af virksomheder har mulighed for at opnå godtgørelse af energiafgifter i samme omfang.

Områder hvormed PwC kan være behjælpelig



Løn- og bogholderimæssig assistance

Vi kan varetage virksomhedens bogholderi og løn enten ved at være tilstede ude hos din virksomhed eller vi kan varetage bogholderiet fra vores kontor. Herunder kan vi tilbyde elektronisk indscanning af bilag samt elektronisk godkendelse af bilag.



Udarbejdelse af årsregnskab

Er din virksomhed lille eller stor kan vi udarbejde jeres årsregnskab og foretage den nødvendige revision, review eller opstilling af årsregnskabet.



Vurdering af nøgletal

Lad PwC indgå i sparringen omkring væsentlige nøgletal samt niveauerne for disse, således der sker en optimering af driften.



Assistance med EU-Persondataforordningen

EU-persondataforordningen skal være implementeret inden 25. maj 2018, og det kan være et kompleks område. Vi tilbyder en gennemgang af jeres specifikke forhold og assisterer gerne med at få jeres virksomhed opdateret i forhold til de nye regler.



Gennemgang af moms og afgifter

Moms og afgifter er komplekse områder. Vi tilbyder en gennemgang af jeres specifikke forhold og sikrer, at I får de rette afgifter og moms godtgjort.



Struktureret købs- og salgsproces eller generationsskifte

Står du overfor at skulle sælge din virksomhed, kan vi hjælpe dig med at finde den rette køber, værdiansættelsen og optimere din virksomhed inden et salg. Det gælder også i de situationer, hvor du står overfor at skulle generationsskifte din virksomhed, hvad enten det er til 3. mand, familie eller medarbejdere. Vi hjælper også gerne med at finde de rette virksomheder, hvis du ønsker at udvide din eksisterende virksomhed ved at foretage opkøb af andre virksomheder.

Du finder PwC i hele Danmark

Vi er lige i nærheden. Skal vi ses?

Hos PwC har vi specialister, som står klar med de rette værktøjer til at forbedre organiseringen og processerne for din virksomhed.

Vi er til stede i hele landet og vil meget gerne mødes og drøfte din virksomheds behov og udfordringer. Vi vil også gerne fortælle dig meget mere om, hvordan vores totalrådgivningskoncept kan give dig og din virksomhed succes.

Det behøver ikke tage mere end en times tid. Ring og fortæl, hvor og hvornår du vil mødes. Eller bestil et uforpligtende møde på www.pwc.dk



København

Strandvejen 44
2900 Hellerup
3945 3945

Holbæk

Ahlgade 63
4300 Holbæk
5158 4300

Esbjerg

Stormgade 50
6700 Esbjerg
7612 4500

Holstebro

Hjaltensvej 16
7500 Holstebro
9611 1800

Ringkøbing

I C Chr Allé 5
6950 Ringkøbing
96 74 31 00

Slagelse

Ndr. Ringgade 70C
4200 Slagelse
3945 9544

Herning

Platanvej 4
7400 Herning
9660 2500

Næstved

Marinebuen 11
4700 Næstved
5575 8686

Skive

Resenvej 81
7800 Skive
9615 4900

Sønderborg

Ellegårdvej 25
6400 Sønderborg
7342 3232

Aalborg

Skelagervej 1A
9000 Aalborg
9635 4000

Hillerød

Milnersvej 13
3400 Hillerød
4825 3500

Odense

Rytterkasernen 21
5000 Odense C
6314 4200

Skjern

Østergade 40
6900 Skjern
9680 1000

Trekantområdet

Herredsvej 32
7100 Vejle
7921 2700

Aarhus

Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C
8932 0000

